

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1239896

מכ/1042- רח' השקד 44, רכסים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
חיפה
מורדות הכרמל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/07/2024

לאשר את התוכנית

25/08/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/12/2023

להפקיד את התכנית

15/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005320268/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ברח' השקד 44, רכסים
התכנית מציעה הגדלה של מס' יח"ד המותרות מ-3 ל-4 תוך הגדלת השטח המותר לבניה.
שינוי בקו בנין ושינוי הוראות בינוי ועיצוב.
כל יח"ד תחובר בנפרד לתשתיות הביוב, המים והחשמל. יש פתרון לחניות בתחום המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מכ/1042-רח' השקד 44, רכסים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

355-1239896

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.462 דונם

שטח התכנית

1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

210072 קואורדינאטה X

739360 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעה ג', רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	44	השקד	רכסים

שכונה גבעה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11145	מוסדר	חלק	235	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>מכ/231</u>	החלפה		3420	235		22/01/1987
<u>355-0449710</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	8696	3900		17/02/2020
<u>355-0569335</u>	החלפה		8195	9851		08/04/2019
<u>355-0661652</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה אברן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה אברן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 45 31/12/2023	אביבית פרישמן	08/02/2023			רקע	בינוי
לא		21: 00 19/07/2023	אילה אברן	08/02/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אילה אברן	ה-54335		רכסים	השקד	44	04-6803932		ayala24691@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילה אברן	ה-54335		רכסים	השקד	44	04-6803932		ayala24691@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה אברן	ה-54335		רכסים	השקד	44	04-6803932		ayala24691@gmail.com
	אדריכל	אביבית פרישמן	45033088		בית שמש	יחזקאל הנביא	4	02-6417282		archavivit@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	עבאס	22	04-8524038	04-8520166	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת יחידת דיור למגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה בחלקה והתאמת הנחיות הבינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ - 3 ל - 4 יח"ד.
2. שינוי בקו בנין.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
4. הגדלת מרפסות.
5. שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

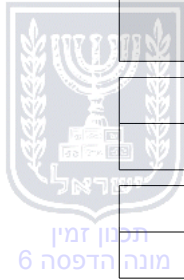
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	462	100
סה"כ	462	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	461.78	100
סה"כ	461.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, מרפאות, קליניקות לטיפולים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. שימושים משניים: מגרשי חניה ומבני חניה עבור המגורים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד המגורים.</p> <p>ד. התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל, תותנה בעמידה בתנאים הבאים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה עפ"י התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו. 2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים. 3. לא יותרו עסקים שעניינם יצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות, גני ילדים ופעוטונים. 4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות צמודות קרקע, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטחם אינו עולה על 110 מ"ר ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים עפ"י התקן בתא השטח. 5. הסכמת שכנים עפ"י כל דין.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. מחסנים יותרו עם כניסה חיצונית בלבד (לא מתוך הדירות), בגודל 13 מ"ר, בכל הקומות. 3. תחול חובת גינון ונטיעות במרווח הקדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מנוף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי			
80 (6)	(5)	3	(4)	2	2 (3)	8.5 (2)	4	85	350 (1)	462	462	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המותרים ומספר הקומות מתייחסים באופן כללי לכל הבניה, ללא יחס למפלס הכניסה הקובעת בבניין ניתן להעביר שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת
- קווי בניין בטבלה מתייחסים רק למבנה עיקרי (קומות מגורים). תותר הקמת משטח חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 ותחתיו תותר הקמת מחסנים וקומות עמודים מפולשות גם במפלס 6.30-
- קו בנין תחתי עבור מפלס 6.30-
- תותר הקמת גזוזטראות מקו בנין צידי עד 1.80 מ', ומקו בנין אחורי עד 2.5 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטח שירות דירת: 25 מ"ר חניה מקורה, ממי"ד 12.5 מ"ר, מחסן עד 13.0 מ"ר, חדרי מכוונות 7 מ"ר, שטח שירות משותף: קומת עמודים מפולשת משותפת בגובה 3 מ', מדרגות וחדר יציאה לגג עד 12.0 מ"ר, כניסה מקורה.
- מעל הקרקע הטבעית, מדוד באמצע חזית הבנין וצמוד לה. בנוסף יותר מבנה יציאה לגג בגובה 2.20 מ' בשטח של 12.0 מ"ר.
- לא כולל מבנה יציאה לגג.
- כמסומן בתשריט, תותר חריגה של 1 מ' למרפסת זיזית מגבול מגרש.
- כמסומן בתשריט.
- שטח מרפסת ממוצעת 20 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה בתחומי המגרש. בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר

6.2**ניהול מי נגר**

השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6